

Årsredovisning
för
Victoriahem Alby AB
559081-4546

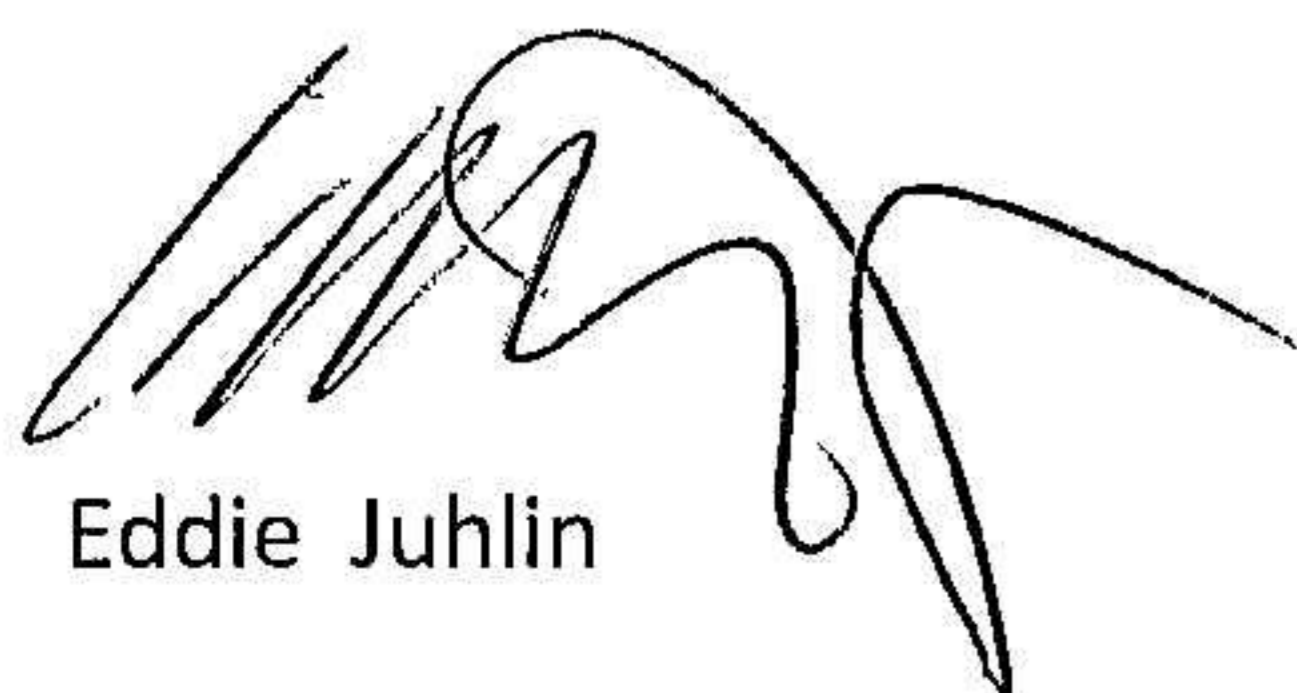
Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Victoriahem Alby AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 17 mars 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 17 mars 2025


Eddie Juhlin

Årsredovisning
för
Victoriahem Alby AB
559081-4546

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Rapport över förändring i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen för Victoriahem Alby AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Verksamhetens syfte är att direkt eller indirekt, äga och förvalta fast egendom för i huvudsak bostadsändamål. Bolaget äger och förvaltar fastigheter i Stockholm som omfattar 1151 bostadslägenheter till en yta av 91 209 kvm samt lokaler om 3 852 kvm, totalt 95 061 kvm. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Victoriahem Albyberget AB (org.nr 559081-4538) med säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Investeringar

Investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick under året till 62,1 Mkr (49,4 Mkr). De huvudsakliga investeringarna avser helrenovering av lägenheter, IMD och garagerrenovering.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Bolaget har som målsättning att fortsätta renovera samtliga fastigheter för att åstadkomma en jämn och stark värdetillväxt. På tio år räknar Victoriahem Fastigheter med att hela det befintliga beståndet är i modernt skick.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Bolagets resultat och ställning kan komma att förändras, såväl positivt som negativt, på grund av risker och osäkerhetsfaktorer. Genom att arbeta aktivt med riskspridning begränsar Victoriahem såväl operationella som finansiella risker.

Operationella risker

Bolagets resultat påverkas av intäkterna, som i sin tur påverkas av ett flertal faktorer såsom fastigheternas uthyrningsgrad, möjligheterna att ta ut marknadsmässiga hyror och hyresgästernas betalningsförmåga. Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer förändras, oavsett skäl, påverkas bolagets resultat och finansiella ställning genom förändrad vakansgrad. Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs till stor del av den allmänna och den lokala konjunkturutvecklingen. Förändringar av dessa faktorer kan leda till ökande vakansgrad med risk för att hyresnivåer sjunker.

Resultatet påverkas också av fastigheternas kostnader såsom drift- och underhållskostnader. Driftkostnader utgörs huvudsakligen av kostnader som är taxebundna såsom kostnader för el, renhållning, vatten och värme. Flera av dessa varor och tjänster kan köpas från endast en aktör, vilket kan påverka priset. Underhållskostnader är hänförliga till åtgärder som syftar till att långsiktigt bibehålla fastigheternas standard. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov och ökade priser för sådana renoveringar, skulle kunna leda till väsentligt ökade underhållskostnader, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på bolagets finansiella ställning.

Finansiella risker

Det övergripande målet för riskhanteringen i koncernen är att ha en kostnadseffektiv finansiering och minimera de finansiella riskerna. Finansiella risker består i att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till, medel för refinansiering av befintliga skulder, investeringar och löpande betalningar. För att minska finansieringsrisken arbetar bolaget kontinuerligt med att prognosticera finansieringsbehovet i verksamheten. Koncernens finansiella riskhantering är centraliserad till koncernens finansfunktion.

Skatter och ändrad lagstiftning

En stor kostnadspost för fastighetsbolag är fastighets beskattning. Förändringar i bolags- och fastighets beskattning, liksom övriga statliga och kommunala pålagor kan påverka förutsättningarna för bolagets verksamhet. Victoriahem förfogar över ett skattemässigt underskottsavdrag. En förändring av skattelagstiftning eller praxis innebär exempelvis förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar eller till att utnyttja underskottsavdrag kan medföra att bolagets framtida skattesituation förändras och därigenom påverka resultatet. Då koncernen har en stor andel bostäder i portföljen är moms också en betydande kostnadspost, då den inte är avdragsgill för bostäder.

Miljöpåverkan

Victoriahem driver ett aktivt, långsiktigt och helt integrerat miljöarbete. Under 2024 fortsatte bolaget på inslagen linje genom att utföra åtgärder ur miljöhandlingsplanen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	126 426	119 629	111 375	107 960	103 276
Resultat efter finansiella poster	-35 854	-34 638	2 529	7 709	-1 412
Rörelsemarginal (%)	31,0	28,0	28,5	28,4	28,1
Avkastning på eget kap. (%)	neg	neg	9,4	15 221,4	neg
Balansomslutning	2 054 455	1 983 948	1 959 437	1 917 735	1 887 469
Soliditet (%)	0,0	0,0	1,4	0,0	0,1
Antal anställda	11	12	13	11	8

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	69 679 779
årets förlust	-69 676 930
	2 849
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 849
	2 849

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Tkr			
Rörelsens intäkter	4		
Nettoomsättning		126 436	119 629
Aktiverat arbete för egen räkning		48	0
Övriga rörelseintäkter		586	1 184
		127 070	120 813
Rörelsens kostnader			
Drift- och underhållskostnader		-37 940	-38 859
Övriga externa kostnader	5, 6	-8 295	-8 844
Personalkostnader	7	-8 281	-7 473
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	13, 14	-32 323	-28 821
Övriga rörelsekostnader		-1 078	-3 376
		-87 917	-87 373
Rörelseresultat	8	39 153	33 440
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	24 128	9 391
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-99 135	-77 469
Summa resultat från finansiella poster		-75 007	-68 078
Resultat efter finansiella poster		-35 854	-34 638
Koncernbidrag	11	-32 947	-2 995
Resultat före skatt		-68 801	-37 633
Årets skattekostnad	12	-876	-5 442
Årets resultat*		-69 677	-43 075

*Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat

Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	13	1 701 299	1 695 319
Inventarier, verktyg och installationer	14	142	249
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	60 215	37 429

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag	16	196 166	196 166
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	1 403	1 403

Summa anläggningstillgångar		1 959 224	1 930 565
------------------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyes- och kundfordringar		472	341
Fordringar hos koncernföretag		86 470	51 571
Övriga kortfristiga fordringar		6 618	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1 671	1 470

Summa omsättningstillgångar	19	95 230	53 383
------------------------------------	----	---------------	---------------

SUMMA TILLGÅNGAR

		2 054 455	1 983 948
--	--	------------------	------------------

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital	20	50	50
Summa bundet eget kapital		50	50

Fritt eget kapital

21

Balanserad vinst eller förlust		69 680	43 085
Årets resultat		-69 677	-43 075
Summa fritt eget kapital		3	10
Summa eget kapital		53	60

Avsättningar

Uppskjutna skatteskulder	22, 23	301 657	300 781
Summa avsättningar		301 657	300 781

Långfristiga skulder

19, 24

Skulder till koncernföretag		1 178 639	379 039
Summa långfristiga skulder		1 178 639	379 039

Kortfristiga skulder

19

Kortfristiga skulder till kreditinstitut	25	-39	1 131 582
Leverantörsskulder		14 872	13 175
Skulder till koncernföretag		545 256	131 973
Aktuella skatteskulder		82	94
Övriga kortfristiga skulder	26	116	439
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	13 821	26 806
Summa kortfristiga skulder		574 106	1 304 068

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 054 455

1 983 948

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	50	1	26 784	26 835
Disposition enligt beslut på stämma			-26 784	-26 784
Balanseras i ny räkning		26 784		26 784
Aktieägartillskott		16 300		16 300
Årets resultat			-43 075	-43 075
Utgående eget kapital 2023-12-31	50	43 085	-43 075	60
Ingående eget kapital 2024-01-01	50	43 085	-43 075	60
Disposition enligt beslut på stämma			43 075	43 075
Balanseras i ny räkning		-43 075		-43 075
Aktieägartillskott		69 670		69 670
Årets resultat			-69 677	-69 677
Utgående eget kapital 2024-12-31	50	69 680	-69 677	53

* Årets totalresultat överensstämmer
med årets resultat.

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2024-01-01

2023-01-01

-2024-12-31

-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat		39 152	33 440
Erhållen ränta		10 645	9 391
Erlagd ränta		-98 781	-70 095
Resultat från övriga finansiella poster		13 130	-7 374
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	28	33 755	32 669
Koncernbidrag		-32 947	-2 995
Betald skatt		-12	128

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-35 058 -4 836

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar		-131	-57
Förändring av kortfristiga fordringar		-41 716	-7 136
Förändring av leverantörsskulder		1 696	3 513
Förändring av kortfristiga skulder		399 974	52 838

Kassaflöde från den löpande verksamheten

324 765 44 322

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	14, 15	-62 060	-49 549
--	--------	---------	---------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-62 060 -49 549

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån		0	-11 073
Amortering av lån		-332 375	0
Erhållna aktieägartillskott		69 670	16 300

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-262 705 5 227

Årets kassaflöde

0 0

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets slut

0 0

Noter

Tkr

Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 1 Redovisningsprinciper

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 *Redovisning för juridiska personer*. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Vonovia SE, orgnr HRB 16879, som tillämpar IFRS i sin koncernredovisning.

Bolaget tillämpar de principer som presenteras nedan. Principerna har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgör i allt väsentligt av hyresintäkter.

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte sker på samma sätt.

Ränteintäkter

Finansiella intäkter redovisas i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden.

Räntekostnader

Finansiella kostnader redovisas i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Företagets ersättningar innefattar bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättningar efter avslutad anställning (pensioner). Redovisning sker i takt med intjänandet.

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skattesatsen är 20,6%.

Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

Uppskjutna skattefordringar

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar avser skattemässiga underskott.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänförs till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalingar.

Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter (mark eller en byggnad) som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförbara transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Avskrivning beräknas enligt följande:

Byggnad

Antal år

100 år

Maskiner och inventarier

Maskiner och inventarier är fysiska tillgångar som används i företagets verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Maskiner och inventarier värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När maskiner och inventarier redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs. Avskrivningen inleds när tillgången är färdig att tas i bruk.

Maskiner och inventarier tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den utangeras eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde.

<i>Avskrivning beräknas enligt följande:</i>	<i>Antal år</i>
Maskiner och inventarier	3 - 10 år

Skulder

Leverantörsskulder redovisas till nominellt belopp. Låneskulder redovisas till anskaffningsvärde, netto efter transaktionskostnader. Skulder som beräknas inflyta inom ett år klassificeras som kortfristiga, övriga anses som långfristiga

Leasing

Bolaget redovisar samtliga leasingavtal där bolaget är leasetagare som operationella leasingavtal. Detta innebär att leasingavgiften kostnadsförs linjärt i resultaträkningen över leasingperioden.

Finansiella instrument - redovisning och värdering

Bolaget har valt att inte tillämpa IFRS 9 avseende redovisning och värdering av finansiella instrument. Istället tillämpas en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärdet. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland annat tillgångarna hyresfordringar, fordringar på koncernföretag, övriga fordringar, likvida medel och lånefordringar samt bland skulderna leverantörsskulder, skulder till koncernföretag, övriga skulder och låneskulder. Derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet.

Fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde och har efter individuell bedömning av reserveringsbehov upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta, vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde med reservering för osäkra fordringar. För bolagets fordringar utom likvida medel används den förenklade metoden för kreditreserveringar. Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. Bolaget definierar fallissemang som fordringar som är förfallna mer än 60 dagar och i de fallen görs en individuell bedömning och reservering.

För likvida medel bedöms reserven baserat på bankernas sannolikhet för fallissemang och framåtblickande faktorer. Fordringar på dotterbolag, redovisas till anskaffningsvärde. Fordringar på dotterbolag analyseras i den generella modellen och de förväntade kreditreserveringarna beräknas utifrån kontrakten med justeringar för framåtblickande faktorer och med hänsyn tagen till värdet för säkerheter. Fordringar utan säkerhet i fastigheter uppgår till oväsentliga belopp. Kortfristiga fordringar utgörs av fordringar som förfaller till betalning inom tolv månader efter balansdagen.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar. Fordringar som beräknas inflyta inom ett år klassificeras som kortfristiga övriga anses som långfristiga.

Likvida medel

I likvida medel ingår, i såväl balansräkning som i rapporten över kassaflöden, kassa och banktillgodohavanden. Bolaget har dock ingen kontantkassa, och banktillgodohavandet är del av koncernbankkonto, varför det istället redovisas som mellanhavande hos koncernföretag.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

Not 2 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden. Dessa påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter.

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till bokfört värde, men bolaget upplyser om verkligt värde. Verkligt värde fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. För vidare information kring värderingsförfarandet vänligen se not 13 Förvaltningsfastigheter.

Not 3 Finansiell riskhantering

Syftet med den finansiella riskhanteringen är att hantera riskerna i de exponeringar som uppstår till följd av bolagets verksamhet. De primära riskerna som bolaget är exponerad för är finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk. Det övergripande målet för riskhanteringen i koncernen är att ha en kostnadseffektiv finansiering och minimera de finansiella riskerna. Koncernens finansiella riskhantering, som syftar till att motverka ovanstående risker, är centraliserad till koncernens finansfunktion.

Finansieringsrisk

Avser risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast möt en ökad kostnad ha tillgång till, medel för refinansiering av befintliga skulder, investeringar och löpande betalningar. För att minska finansieringsrisken arbetar bolaget kontinuerligt med att prognosticera finansieringsbehovet i verksamheten.

Löptidsanalys

Bolagets finansiella förfallostruktur kopplat till lån framgår av not 24. Den räntan som bolaget belastas av utgår från Stibor och finns beskriven under stycket ränterisk. Där framgår att marginalen mot Stibor är 1,15%. Löptidsanalysen av de finansiella skulderna påverkas därför primärt av Stibor och kan förändras över tid. De koncerninterna lånen har en förfallotid som överstiger fem år men bedöms förlängas med regelbunden basis.

Ränterisk

Risken avser att marknadsräntan förändras på ett ofördelaktigt sätt och föranleder högre kostnader för lån. Bolaget har finansierats med koncerninterna lån som löper med en ränta STIBOR plus marginal på 1,15%.

Resultatet är känsligt för fluktuationer av ränteintäkter respektive -kostnader från finansiella fordringar respektive skulder till följd av ränteförändringar. En ökad ränta med en procentenhet skulle ge ett minskat resultat om 6 824 734 kr, på samma sätt hade en minskad ränta i motsvarande mån givit ett ökat resultat i samma omfattning.

Kreditrisk

Kreditrisk uppstår genom innehav i likvida medel samt koncerninterna fordringar. Ledningens bedömning är att kreditrisken i dessa fall är att betrakta som låg.

Not 4 Operationella leasingavtal - hyresintäkter

Bolaget hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. Dessa består främst av bostadshyresavtal, som normalt löper med en uppsägning om tre månader.

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Inom 3 månader	31 205	29 573
3 månader – 1år	0	1
1-5 år	932	1 606
Framtida hyresbetalningar	32 137	31 181

Not 5 Ersättning till revisorer

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och övriga granskningsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra.

Årets arvode och föregående års arvode till revisorer har betalats av Victoriahem AB (org nr 556695-0738), men har belastat bolagets resultat som en del av management feen.

Not 6 Operationella leasingavtal

Årets leasingkostnader uppgår till 419 Tkr (311 Tkr). Operationella leasingkostnader avser kostnader för leasingbilar.

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Inom ett år	259	199
Senare än ett år men inom fem år	387	546
	646	744

2025091804283

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Medelantalet anställda		
Kvinnor	3	3
Män	8	9
Summa medelantalet anställda	11	12
Löner och andra ersättningar		
Anställda	5 019	4 504
	5 019	4 504
Sociala avgifter		
Pensionskostnader för anställda	330	322
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	1 742	1 577
	2 072	1 899
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	7 091	6 403
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel män i styrelsen	100 %	100 %

Not 8 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	14,18 %	13,98 %

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkter, inkassobolag	39	76
Ränteintäkter, koncernföretag	10 549	9 307
Ränteintäkter, övrigt	13 540	8
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	24 128	9 391

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Räntekostnader, bank	64 819	57 830
Räntekostnader, koncernföretag	33 962	19 167
Räntekostnader, övrigt	354	473
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	99 135	77 469

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Koncernbidrag	-32 947	-2 995
	-32 947	-2 995

Not 12 Årets skattekostnad

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2024 är följande:

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Redovisad skatt i resultaträkning		
Förändring av uppskjuten skatt på underskottsavdrag	0	-1 122
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-876	-4 320
Summa redovisad skatt	-876	-5 442

Avstämning av effektiv skattesats

	2024-01-01 -2024-12-31		2023-01-01 -2023-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-68 801		-37 633
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	14 173	20,60	7 752
Koncerutjämning ränta		0		-13 132
Ej skattepliktiga intäkter		12		2
Övriga ej avdragsgilla kostnader		-15 060		-65
Summa aktuell skatt	-1,27	-876	-14,46	-5 442

Not 13 Förvaltningsfastigheter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 814 931	1 752 930
Försäljningar/utrangeringar	-2 343	-7 058
Omklassificeringar	39 274	69 059
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 851 862	1 814 931
Ingående avskrivningar	-119 613	-95 063
Försäljningar/utrangeringar	1 265	3 741
Årets avskrivningar	-32 216	-28 290
Utgående ackumulerade avskrivningar	-150 563	-119 613
Utgående redovisat värde	1 701 299	1 695 319

Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 2 752 744 Tkr (2 704 206 Tkr). Vid Värdebedömningen tillämpas en diskonterad kassaflödesanalys (discounted cash flow, "DCF") och utförs i enlighet med kraven i IAS 40 i kombination med IFRS 13. Kassaflödesanalysen utgår ifrån prognostiserade intäkter och kostnader över en tioårsperiod där intäkterna och kostnaderna sedan diskonteras till värderingstidpunkten som ett nuvärde. Vid slutet av tioårsperioden bedöms ett fastighetsvärde (terminalvärdet) baserat på ett prognostiserat och stabiliserat driftnetto som även det diskonteras till värderingstidpunkten som ett nuvärde. Fastigheternas marknadsvärde bedöms separat utifrån fastigheten och ortens specifika förutsättningar. Savills Sverige har utfört en extern värdering av fastigheterna för att verifiera den interna värderingen.

Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin inom IFRS 13. Det har inte förekommit någon förflyttning av fastigheter mellan olika värderingshierarkier.

Bedömt direktavkastningskrav uppgick per balansdagen till 3,60 % (3,45 %).

Det bokförda värdet av mark uppgår till 387 376 Tkr (387 376 tkr). Tillgången ingår i posten förvaltningsfastigheter.

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 942	8 235
Inköp	0	101
Försäljningar/utrangeringar	0	-6 394
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 942	1 942
Ingående avskrivningar	-1 693	-7 496
Försäljningar/utrangeringar	0	6 333
Årets avskrivningar	-107	-531
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 801	-1 693
Utgående redovisat värde	141	249

Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 429	57 039
Inköp	62 060	49 449
Omklassificeringar	-39 274	-69 059
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 215	37 429
Utgående redovisat värde	60 215	37 429

Not 16 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	196 166	196 166
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	196 166	196 166
Utgående redovisat värde	196 166	196 166

Not 17 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 403	1 403
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 403	1 403
Utgående redovisat värde	1 403	1 403

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	749	715
Förutbetalda fastighetskostnader	473	390
Upplupna bredbandsintäkter	305	305
Övriga upplupna intäkter	144	60
Summa	1 671	1 470

Not 19 Finansiella instrument

	2024-12-31	2023-12-31
Finansiella tillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Hyses- och kundfordringar	472	341
Fordringar hos koncernföretag	86 470	51 571
Övriga kortfristiga fordringar	6 618	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 671	1 470
Summa finansiella tillgångar	95 230	53 382
Finansiella skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till koncernföretag	1 178 639	379 039
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	-39	1 131 582
Leverantörsskulder	14 872	13 175
Skulder till koncernföretag	545 256	131 973
Övriga kortfristiga skulder	116	439
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 821	26 806
Summa finansiella skulder	1 752 663	1 683 013

För samtliga finansiella tillgångar och skulder, motsvaras det redovisade värdet dess verkliga värde eftersom:

- räntan är i paritet med aktuella marknadsräntor, eller
- fordran eller skulden är kortfristig.

Redovisade värden utgör en rimlig approximation av verkligt värde varför ingen särskild upplysning om verkligt värde lämnas. Räntenivåer på balansdagen, inklusive marginaler, för lånen motsvarar villkoren i lånekontrakten, vänligen se även sektionen för ränterisk i not 3 Finansiell riskhantering.

Kundfordringar och leverantörsskulder har samtliga korta löptider. Av de finansiella instrument som ska kategori indelas i enlighet med IFRS klassificeras samtliga finansiella tillgångar som låne- och kundfordringar och samtliga finansiella skulder som övriga finansiella skulder.

Not 20 Antal aktier

	Antal aktier	Kvot- värde
Antal aktier (st)	50 000	1
	50 000	1

Not 21 Förslag till vinstdisposition

2024-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	69 680
årets förlust	-69 677
	3

disponeras så att
i ny räkning överföres

3

Not 22 Uppskjuten skatteskuld

2024-12-31

2023-12-31

Belopp vid årets ingång	-300 781	-295 339
Skattekostnad/intäkt redovisade i resultaträkningen	-876	-5 442
Belopp vid årets utgång	-301 657	-300 781

Not 23 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

Uppskjuten skatt på temporära skillnader 2024-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avskrivning av anläggningstillgångar		-301 657	-301 657
Aktiverade underskottsavdrag	0		0
Summa	0	-301 657	-301 657

2023-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avskrivning av anläggningstillgångar		-300 781	-300 781
Aktiverade underskottsavdrag	0		0
Summa	0	-300 781	-300 781

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster.

Not 24 Förfallotider långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:		
Senare än 5 år	1 178 639	379 039
Summa	1 178 639	379 039

Not 25 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	0	1 170 000
	0	1 170 000

Not 26 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skatter	116	439
Summa	116	439

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	9 980	8 736
Upplupna räntekostnader	0	13 484
Upplupna kostnader fastigheter	2 751	3 624
Upplupna personalkostnader	1 090	962
Summa	13 821	26 805

Not 28 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	32 323	28 821
Utrangering av anläggningstillgångar	1 078	3 376
Periodiserade lånekostnader	354	472
	33 755	32 669

Not 29 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Not 30 Koncernförhållanden

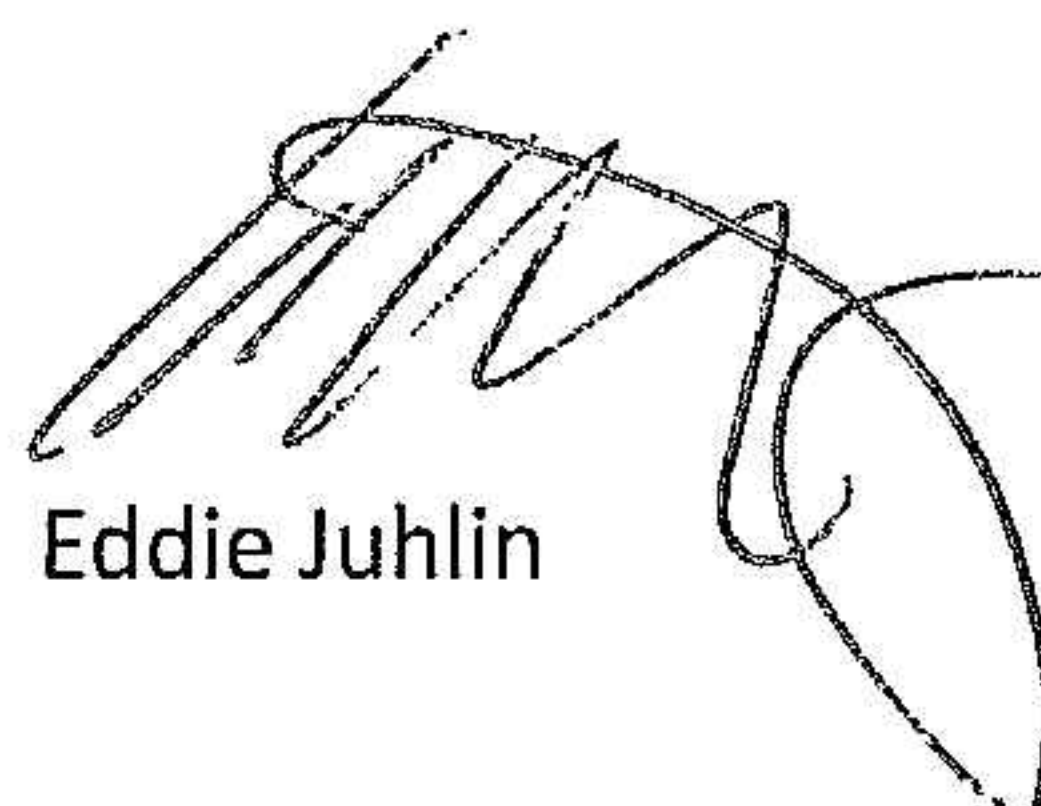
Bolaget är helägt dotterbolag till Victoriahem Albyberget AB (559081-4538) med säte i Stockholm. Vonovia SE, orgnr HRB 16879, med säte i Bochum, Tyskland är moderföretag i den minsta koncern som företaget ingår i.

Hållbarhetsredovisning upprättas av Vonovia SE.

Stockholm den 12 mars 2025



Per Ekelund
Ordförande



Eddie Juhlin



Peter Ullmark

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 mars 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Victoriahem Alby AB, org.nr 559081-4546

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Victoriahem Alby AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Victoriahem Alby ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Victoriahem Alby AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Victoriahem Alby AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Victoriahem Alby AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Victoriahem Alby AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Malmö den 14 mars 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor